

2014 司法書士全国総合模試①

記述式(不動産登記)

採点講評

第1欄について

第1欄では、事実関係1から3に基づき申請する登記の申請情報を解答することになります。ここでは、農地であった土地についての売買に関する登記、登記義務者につき氏名変更が生じている点について検討をすることになります。

農地であった土地についての売買に関する登記手続については、本問では、農地法の許可を条件とする売買の仮登記が既にされている点、当該売買以前に既に農地ではなくなっており、宅地への地目変更の登記がされている点がポイントになっています。この事実関係から、既にされた条件付所有権移転仮登記に基づく本登記はすることができず、当該仮登記を所有権移転仮登記に更正した後に、本登記をすると判断することになります。この点について、答案を見ると、仮登記の更正を解答できていない方が結構ありました。また、更正の登記ではなく、仮登記を抹消し、売買による所有権移転の登記を解答している方もありました。このような登記手続も可能と考えますが、登録免許税が高額となってしまう点、後れる登記の抹消ができなくなる点から、このような登記手続は誤りということになります。できなかった方は本問のようなケースにおける登記手続について、見直しをしておいてください。次に、ここでは、登記義務者につき氏名変更が生じている点がポイントになっており、仮登記の更正の前提として、氏名変更による所有権登記名義人の氏名変更の登記をする必要がありました。この点について答案を見ると、多くの方がこの名変登記を解答できていました。この登記を省略して解答した方の中には、更正の登記において、氏名変更の証明情報を添付情報として解答しているものがありましたが、更正の登記あるいは、仮登記の本登記の前提として登記義務者に関する名変登記を省略することはできませんので注意しておいてください。仮登記に関して名変登記を省略できるケースは、仮登記の抹消における仮登記名義人（抹消における登記義務者）に関する名変登記ぐらいです（所有権登記名義人（抹消における登記権利者）に関する名変登記については、本問同様に名変登記を省略できません。）ので、併せて確認をしてみてください。

次に、各登記の申請情報の内容について見てみると、氏名変更による名変登記については、特に問題となるところはなかったものと思います。仮登記の更正登記について気になった点は、更正後の事項が「登記の目的 所有権移転仮登記 原因 平成26年4月9日売買」となるところ、登記の目的については多くの方が解答できていましたが、原因については、記載できていた方は少なかったです。また、添付情報については、登記義務者の登記識別情報の添付を要しないところ、これを解答している方が結構ありました。また、申請人につき登記義務者はAからOに氏名変更しているところ、義務者Aとして解答して

いる方が結構ありました。名変登記を解答できている方においてもAと解答している方がありましたので、解答の際には、十分注意して記載するようにしてください。仮登記の本登記については、本問では、登記上の利害関係人の承諾書を添付することになるところ、この承諾書を解答できていた方は少なかったです。仮登記の本登記が出題された場合、登記上の利害関係人について問われる可能性は高いものと思われまますので、問題において仮登記の本登記があるときは、この点を必ず検討するようにしてください。また、仮登記の本登記については、登録免許税がポイントになりますが、この点は、仮登記の本登記として解答できていた方にとっては、ほとんどの方が正解できていましたので問題のないところだと思います。

第2欄について

第2欄では、事実関係4から7に基づき申請する登記の申請情報を解答することになります。ここでは、相続人の1人につき不在者財産管理人が選任されている場合の遺産分割協議及び数次相続について検討をすることになります。また、被相続人（所有権登記名義人）につき氏名変更が生じている点についても検討をすることになります。

相続人の1人につき不在者財産管理人が選任されている場合の遺産分割協議については、不在者財産管理人が遺産分割協議をすることができますが、そのためには家庭裁判所の許可を受ける必要がある点がポイントになっており、当該遺産分割に基づき登記をするには、家庭裁判所の許可書を添付することになります。本問では、遺産分割についての家庭裁判所の許可があることを前提に（注意事項1）問題を進めていくこととなりますので、当該相続における遺産分割の協議は有効なものとして解答をすることになります。次に、数次相続については、中間の相続が単独相続となるのであれば、直接、最終の相続人名義への登記をすることができ、中間の相続が単独相続でなければ、順次相続の登記をすることになる点がポイントになります。中間の相続が単独相続であるかについては、単に相続人が一人の場合や、相続の放棄等により、結果として相続人が一人となる場合の他、遺産分割協議において、相続人（第2相続における被相続人）の1人が相続する場合も含まれます。本問においては、第1の相続における相続人と第2の相続における相続人が不動産を取得する旨の遺産分割協議ですので、1件の相続の登記によることはできず、2件の相続の登記をすることになります。これらの点について答案を見ると、ほとんどの方が、遺産分割の協議により取得した相続人への移転の登記を解答できていましたが、1件の相続の登記で解答している方が結構ありました。できなかった方は見直しをしておいてください。また、第1の相続につき、法定相続による登記をし、2件目で第2の相続についての登記をしているもの（不在者財産管理人による遺産分割協議ができないと誤って判断したと思われるもの）もありました。家庭裁判所の許可があればこのような遺産分割もできる点、本問では、家庭裁判所の許可があることを前提に解答をしていく点は、見直しをしておいてください。

被相続人（所有権登記名義人）につき氏名変更が生じている点については、相続の登記の

前提として、名変登記を省略できますので、ここでは、名変登記を解答しないこととなります。答案をみると、ほとんどの方が名変登記を省略して解答できていました。この点は基本的なところですので、今回できなかった方においては、見直しをしておいてください。

第3欄について

第3欄では、第2欄で解答した登記の登記原因証明情報（申請する登記が複数ある場合には最初に申請する登記についての登記原因証明情報）の具体的書面について解答をすることとなります。まず、相続による移転の登記については、「相続を証する市町村長，その他公務員が職務上作成した情報（これがない場合にあってはこれに代わる情報）及びその他の登記原因を証する情報」と不動産登記令別表22において規定されています。このうち、「相続を証する市町村長，その他公務員が作成した情報」とは、具体的には、戸籍，家庭裁判所書記官が作成する相続放棄申述受理証明書や遺産分割審判書（調停調書）等になり、「その他の登記原因を証する情報」とは、具体的には、遺言書や遺産分割協議書等になります。

本問では、遺産分割協議に基づき相続の登記をすることになるので、戸籍，遺産分割協議書（印鑑証明書付），不在者財産管理人の選任審判書，家庭裁判所の許可書ということになります。答案を見ると、多くの方が、戸籍及び遺産分割協議書を解答できていましたが、印鑑証明書を解答できていた方は少なかったです。できなかった方は見直しをしておいてください。

第4欄について

第4欄では、事実関係8に基づき申請する登記の申請情報を解答することとなります。ここでは、判決に基づく登記及び処分禁止の仮処分について検討をすることとなります。判決に基づく登記については、本問では、仮処分によって保全されている登記請求権に係る登記の申請をすべき旨の本案判決が確定していることが示されており、当該登記請求権は、債権一部譲渡を原因とする抵当権一部移転ということになります。答案を見ると、ほとんどの方が、抵当権の移転を解答できていましたが、一部移転である点の解答ができていない方が結構ありました。本問では、問題文から明確に事実関係が示されていないので、一部移転であることに気が付かなかった方もあったかもしれませんが、債権額の記載等から、移転の登記と示されていても、一部移転の登記を解答することになる点を読み取ってもらいたいところでした。

次に、処分禁止の仮処分については、本問では、仮処分の登記に後れる登記の抹消（本問では更正）として転抵当更正の登記を解答することとなりますが、この登記を解答できていた方は少なかったです。判決に基づく抵当権一部移転の登記において、転抵当権者の承諾書を解答していたもの（転抵当について更正をすべき点を理解できていたと思われるもの）もありましたが、移転の登記について、職権で更正されるものはありませんので注意

しておいてください。また、ここで気になった点としては、更正後の事項を正確に記載できていた方は、ほとんどありませんでした。この点は難しかったかもしれませんが、これを機に押さえておくようにしてください。また、仮処分による（一部）失効の登記による抹消（更正）の登記については、登記原因証明情報がない点がポイントですが、この登記を解答できていた方のほとんどが、これを記載していなかったため、この点は問題のないところと言えます。この登記を解答できなかった方においては、この点も注意しておいてください。